

**21486** *RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Málaga Cinema Hills, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número nueve de Málaga, don Juan-Fernando Villanueva Cañadas, a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Laureano Ramos Rodríguez en nombre y representación de la entidad «Málaga Cinema Hills, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número nueve de Málaga, don Juan-Fernando Villanueva Cañadas, a inscribir una escritura de opción de compra.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Málaga, don Martín Antonio Quilez Estremera, el día 22 de octubre de 2001, la entidad E. C., S.A., concedió un derecho de opción de compra a favor de la mercantil «Málaga Cinema Hills, S.L.», sobre varias fincas inscritas en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número nueve de Málaga fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación registral, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha sido inscrito el precedente documento de opción de compra donde indican los cajetines estampados al margen de las descripciones de las fincas a favor de «Málaga Cinema Hills, S.L.». El/Los asiento/s practicado/s queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce/n a favor de sus titulares y terceros los efectos que dimanar de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Málaga, 8 de marzo de 2002. Adición: Para hacer constar que en la precedente nota, después de las palabras «Málaga Cinema Hills, S.L.», se ha omitido lo siguiente: No se han hecho constar la frase «a favor de la persona física o jurídica designada por la optante» contenida al final de la cláusula novena, y la cláusula Duodécima porque el ejercicio del derecho de opción por persona distinta del optante requiere la transmisión de dicho derecho, que habrá de verificarse por cualquiera de las causas que el ordenamiento jurídico prevé para ello conforme al artículo 609 del Código Civil (Resolución D.G.R. y N. de 4 de enero de 1.999). Contra esta calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a partir de la fecha de la recepción de la notificación de la presente, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Málaga, 8 de marzo de 2002. El Registrador, firma ilegible».

#### III

Don Laureano Ramos Rodríguez en nombre y representación de la entidad «Málaga Cinema Hills, S. L.», interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el título inscrito no ha supuesto ni la transmisión de las fincas ni la enajenación de las mismas, razón ésta, por la que la denegación de la inscripción en base al artículo 609 del Código Civil no es ajustada a derecho, pues tal precepto se refiere a la adquisición de la propiedad, en los casos que en el mismo se señalan, y, el contrato de opción, no lleva aparejada tradición alguna. Que se desconoce el por qué de la constancia en las notas simples de la manifestación que el derecho de opción finaliza el 31 de marzo de 2002.

#### IV

El Registrador en su informe argumentó lo siguiente: Que el recurso debe ser desestimado por una cuestión formal, pues, se acompaña fotocopia de la escritura calificada y no el título original o testimonio (artículo 327 de la Ley Hipotecaria). Que se pretende que la escritura de compra pueda ser otorgada a favor de persona física o jurídica distinta del optante por la simple designación de esta sin necesidad de transmisión del derecho de opción. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado admite que pueda reflejarse en el Registro el carácter transmisible del derecho del optante (resolución de 4 de enero de 1999). Que el artículo 609 del Código Civil se refiere no sólo a la adquisición de la propiedad sino además a los demás derechos. Que el derecho de opción es transmisible por medio

de contrato conforme el artículo 609 del Código Civil y el hecho que no puede ser objeto de tradición material no es obstáculo para poder celebrar dichos contratos como los confirman los artículos 1464 en relación con el artículo 1.462 del Código Civil. Que respecto a las manifestaciones del recurrente respecto a la caducidad de la opción y a su constancia en la nota simple son cuestiones ajenas al recurso gubernativo.

### Fundamentos de Derecho

Visto los artículos 609 del Código Civil, 327 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 4 de enero de 1999.

Considerando que en el recurso ahora entablado no se adjunta el documento original que fue objeto de calificación ni testimonio notarial del mismo, exigencias estas que derivan meridianamente del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, precedería devolver el expediente al Registrador a fin de que requiera al recurrente para que en el plazo de diez días subsane la falta, apercibiéndole de que en caso contrario se tendrá el mismo por caducado; mas por razones de económica procedimental y habida cuenta que la cuestión planteada ya ha sido resuelta por este Centro Directivo en su Resolución de 4 de enero de 1999, procede entrar ahora en el fondo del asunto y confirmar el criterio del Registrador toda vez que siendo cierto que el derecho de opción puede configurarse como transmisible, no lo es menos que tal transmisión debe operarse a través de los cauces que el Ordenamiento Jurídico prevé al efecto (cfr. artículo 609 del Código Civil), de modo que para que otra persona distinta de optante originario llegue a ser el comprador efectivo del bien en ejercicio de la opción de compra cuestionada, deberá mediar el previo negocio traslativo de tal derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallejo.

Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga 9.

**21487** *RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 24, don Jesús Santos y Ruiz de Eguilaz, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por en el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 24, don Jesús Santos y Ruiz de Eguilaz a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El 9 de diciembre de 2002, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, don Michael-Richard Fox, de nacionalidad británica vendió una finca de su propiedad a determinada persona.

#### II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, n.º 24, fue calificado con la siguiente nota: «I.—Hechos. Según el Registro, el transmitente señor Michael-Richard Fox, aparece con pasaporte número L409630, mientras que en la escritura comparece con la tarjeta de residencia número X0681237T. II.—Fundamentos de Derecho. En base al principio de especialidad o determinación que exige claridad en los asientos, debe aclararse cuál es el correcto documento identificativo de don Michael Richard Fox. Si por error figura en el Registro un documento

identificativo equivocado, se tendría que presentar el título que lo motivó con la correspondiente instancia solicitando la subsanación del citado error; y si por el contrario el error resulta de la escritura, se tendría que rectificar en dicho sentido, todo ello en relación con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y en cuanto a las circunstancias de los asientos, artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. El defecto advertido se estima subsanable. No se practica anotación preventiva por defectos subsanables al no haber sido solicitada. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de las preceptivas notificaciones que se efectúe. Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del artículo 19 bis del citado texto legal. Contra la presente nota de calificación cabe interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro o donde indica el artículo 327, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación y sujeto en cuanto a sus requisitos y tramitación a lo dispuesto en los artículos 325 a 327 de la Ley Hipotecaria. Fdo. D. Jesús Santos y Ruíz de Eguilaz».

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la identificación de los otorgantes de escrituras públicas constituye competencia y responsabilidad del Notario autorizante que habrá de efectuarla de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Orgánica del Notariado y 187 del Reglamento Notarial, preceptos a los que se ajustó el Notario recurrente que utilizó como medio identificador la tarjeta acreditativa de residencia en España. 2. Que ningún precepto legal ni reglamentario impone que la identificación de la persona haya de efectuarse en todos los casos por el mismo medio identificador. Que no existe una especie de «tracto sucesivo» en cuanto a los documentos identificadores de un mismo sujeto, ni la constancia de uno de ellos en el Registro puede impedir el acceso al Registro de títulos otorgados utilizando otros medios identificadores diferentes. 3. Que aun cuando se hubiera utilizado en el otorgamiento de la escritura calificada el mismo medio identificador que se utilizó en el título previo del que derivan las dudas del señor Registrador, el número de ambos documentos podría no ser coincidente en cuanto a ciudadanos nacionales de países en los que el número de los diversos y sucesivos documentos identificadores de un mismo sujeto no es necesariamente coincidente (Tal es el caso de los pasaportes de los ciudadanos británicos). 4. Que no procede para efectuar rectificación alguna en cuanto al número de pasaporte que aparece en el Registro de la Propiedad, ni en cuanto al expresado en la escritura calificada, ya que no hay base para sostener que sean contradictorios, sino simplemente que son distintos. Que incluso sería distinto el número del actual pasaporte del otorgante a pesar de tratarse del mismo medio identificador utilizado en el otorgamiento del título previo.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º Que los argumentos expuestos por el Notario recurrente son apropiados y ajustados a derecho. 2.º Que lo que aquí se ventila es la perfecta identificación del titular registral cuando de los asientos del Registro resulten datos que, cuando menos, conducen al Registrador calificador a tener dudas sobre la correspondencia entre el compareciente en la escritura y el titular registral. 3.º Que en ningún momento se acredita que el compareciente sea el titular de la finca registral en cuestión. 4.º Que, en definitiva, es de exclusiva responsabilidad del Registrador el verificar que el compareciente es el titular registral que resulta de los Libros del Registro y que, por tanto, tiene la facultad de transmitir la finca que según el mismo Registro le pertenece, dando así cumplimiento al requisito del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 5.º Que el titular según el Registro viene identificado por una serie de circunstancias que constan en los asientos registrarles y si entre las mismas figura un documento identificativo concreto y luego tal documento cambia o se utiliza otro para identificar a quien dice ser el dueño, es necesario completar la identificación del compareciente para de este modo salvar el «obstáculo del Registro» que no es otro que la no correspondencia exacta entre el compareciente y el titular registral.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 23 de la Ley de Notariado, 51.9 del Reglamento Hipotecario y 156 y 187 del Reglamento Notarial.

1. Apareciendo en el Registro una finca inscrita a nombre de un titular de nacionalidad británica y constando en el asiento su número de pasaporte, se presenta una escritura de venta efectuada por el mismo en la que comparece ahora con tarjeta de residencia de número distinto. El Registrador deniega la inscripción por no ser ambos números coincidentes.

2. Antes de nada, alega el Registrador en su informe que el recurso se ha interpuesto fuera de plazo pues en el mismo indica cuándo se practicaron las notificaciones, pero al no poderse saber del expediente por no acreditarse, ni la práctica de las mismas ni su recepción y habiéndose emitido informe sobre el fondo, ha de entenderse en plazo y entrar a decidir sobre el mismo.

3. En nuestra legislación hipotecaria se le encomienda al Notario la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos, acudiendo a los medios de identificación permitidos por las leyes. El Registrador por su parte debe comprobar que la identidad del otorgante coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción especialmente en orden a la legitimación y fe pública registral. Sin embargo, en este supuesto es evidente que al utilizarse medios distintos de identificación en el momento de la adquisición y en el instante de la venta, lógicamente los números deben discrepar, con lo que el defecto, tal y como ha sido formulado no puede ser mantenido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos antedichos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de octubre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Barcelona, 24.

**21488** *RESOLUCIÓN de 13 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Calderón Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, a inscribir un acta de manifestaciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Calderón Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, a inscribir un acta de manifestaciones.

### Hechos

#### I

El 23 de enero de 2003, ante el Notario de Alcalá de Guadaíra. Don Santiago Travesedo Colón de Carvajal fue otorgada acta de manifestaciones en la que comparecen don Andrés Calderón Romero, don Miguel M.C., don Rafael R.T. y don Rafael R.G. e intervienen en sus propios nombres y derecho y manifestaron lo siguiente: «1. Que en el mes de noviembre de 2000, y mediante contrato verbal, don Andrés Calderón Romero, procedió a vender a don Miguel M.C. la finca de su propiedad, parcela número 20, sita en esta ciudad calle Molino Alto de Zacatin, por el precio veintidós mil euros, finca que tenía y así constaba en el Registro de la Propiedad, el carácter de bien privativo. 2. Manifiesta el señor Calderón Romero, que con el producto de dicha venta procedió a comprar a los señores R.T. y R.G. la finca registral número 9.302 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, sita en la calle Diego López de Haro, número 13, de esta ciudad, lo cual se realizó mediante escritura otorgada ante mí, infraescrito Notario con el número 1.898 de mi protocolo, con fecha 12/12/2001. 3. Que la diferencia de seis mil ochocientos cuarenta y ocho euros, existente entre el producto obtenido con la venta y el precio de la compra la cubrió con dinero que tenía en su poder con carácter privativo por proceder de la herencia de su esposa. 4. Que como quiera que la